

21.0. PAT. 2.14.33

Justiça do Est. de
São Paulo
1ª Vara Civil

CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE SI FA
ZEM A COMPANHIA IMOBILIÁRIA METROPO
LITANA E O - I P E S - INSTITUTO
DE PESQUISAS E ESTUDOS SOCIAIS, NA
FORMA ABAIXO.

A COMPANHIA IMOBILIÁRIA METROPOLITANA, sociedade anônima com sede nesta cidade na Avenida Nilo Peçanha nº 12 - 9º andar, por seus diretores abaixo assinados, do rante designada simplesmente de LOCADORA, e o I P E S - INSTITUTO DE PESQUISAS E ESTUDOS SOCIAIS, sociedade civil com sede na cidade de São Paulo na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio nº 54, conjunto A, B e C, na capital do Estado do mesmo nome, por seus procuradores abaixo assinados, Srs. José Rubem Fonseca e Heitor Almeida Herrera, brasileiros, casados, o primeiro advogado e o segundo oficial da reserva do exército, residentes nesta cidade na Rua Diamantina nº 23 - aptº 201 e na Rua Barata Ribeiro nº 432 - aptº 701, respectivamente, daqui por diante chamado simplesmente de LOCATÁRIO, têm contratado pelo presente instrumento a locação das salas nºs. 2701, 2702, 2703, 2704, 2705, 2706, 2734, 2735, 2736, 2737, 2738 e 2739 no 27º pavimento do Edifício "Avenida Central", na Avenida Rio Branco nº 156, nesta cidade, mediante as seguintes cláusulas e condições:

1ª. O prazo da locação é de 22 (vinte e dois) meses, a começar de 1º de abril de 1962 e a terminar em 31 de janeiro de 1964, independentemente de notificação judicial ou extra-judicial.

2ª. O aluguel mensal é de Cr\$290.000,00 (duzentos e noventa mil cruzeiros) e neste não se acham incluídos os impostos, taxas, despesas de condomínio, seguro contra fogo e todo e qualquer encargo ou tributo que incida ou venha a incidir sobre as salas ora locadas, os quais correrão por exclusiva conta e responsabilidade do LOCATÁRIO, que se obriga a pagá-los conjuntamente com o aluguel estipulado, no escritório da LOCADORA, o mais tardar até o 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao vencido.

3ª. A simples falta de pagamento nas épocas determinadas constituirá a mora, independentemente de qualquer interposição judicial ou aviso extra-judicial e só por força do presente contrato, sujeito o LOCATÁRIO às consequências adiante postuadas.

4ª. Fica expressamente convencionado entre as partes contratantes que, terminado o prazo contratual, permanecendo o LOCATÁRIO na posse do imóvel ora locado, por força de lei ou por vontade das partes, o aluguel estabelecido na cláusula 2ª (segunda) será majorado em 40% (quarenta por cento), para cada período de 2 (dois) anos, majoração esta que se repetirá nos períodos subsequentes de 24 (vinte e quatro) meses e incidirá sempre sobre o último aluguel em vigor.

JRF

5ª. O LOCATÁRIO, sem prévio consentimento escrito da LOCADORA, não poderá sublocar, no todo ou em parte, as salas ora locadas, destinando-as, exclusivamente, para seu uso. Obriga-se, outrossim, a não transferir ou ceder este contrato, sem autorização expressa da LOCADORA, que se reserva o direito de negá-la sem justificar os motivos.

6ª. O LOCATÁRIO obriga-se pela mais perfeita conservação das salas ora locadas, trazendo-as sempre em perfeitas condições de higiene e limpeza, mantendo os assoalhos encerados, obrigando-se igualmente a conservar os seus acessórios e instalações em perfeito funcionamento, responsabilizando-se pela reparação imediata de qualquer estrago ou má conservação causada por si ou seus visitantes, a fim de restituí-lo, quando finda ou rescindida a locação, perfeitamente limpo e conservado, juntamente com todas as suas instalações de luz, aparelhos sanitários e de iluminação, bem como lavatórios, fechaduras, vidros, pintura e tudo o mais que se encontra nas salas locadas, as quais confessa receber em perfeito estado de conservação e funcionamento. Fica desde já entendido que, se for necessária a substituição de qualquer aparelho, essa substituição deverá ser feita por outro da mesma qualidade.

7ª. Nenhuma obra ou modificação poderá ser feita nas salas, sem prévia aprovação, por escrito, da LOCADORA que, mesmo aprovando, poderá exigir que tudo seja reposto no estado primitivo, antes da restituição das chaves, não tendo o LOCATÁRIO direito a qualquer indenização ou retenção pelas benfeitorias que fizer de qualquer natureza que sejam, as quais ficam, desde logo, incorporadas às salas objeto desta locação.

8ª. O LOCATÁRIO tem integral conhecimento do Regulamento Interno do Edifício onde vai instalar-se e obriga-se a cumpri-lo integralmente por si e seus visitantes, sob pena de incidir na rescisão deste contrato e ficar sujeito às demais cominações estabelecidas no mesmo.

9ª. O presente contrato ficará rescindido de pleno direito, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, no caso de incêndio ou qualquer fato de força maior que obrigue o impedimento do Edifício, inclusive a sua desapropriação.

10ª. A infração de qualquer cláusula deste contrato sujeitará o LOCATÁRIO, além do despejo e ação executiva por alugueres, à multa moratória equivalente a 3 (três) meses de aluguel, cobrável por ação executiva no Foro desta cidade, que as partes contratantes desde já elegem para decidir quaisquer questões oriundas do mesmo contrato. O pagamento da multa e das custas judiciais não exonera o LOCATÁRIO da obrigação de entregar as salas locadas nas condições estabelecidas nas cláusulas do presente instrumento.

11ª. As partes contratantes se obrigam por si e seus sucessores ao fiel cumprimento deste contrato.

12ª. Para garantia de todas as obrigações assumidas neste contrato o LOCATÁRIO depositou no Banco de Minas Gerais S.A., na Agência da Praça da Bandeira, nesta cidade, a importância de Cr\$870.000,00 (oitocentos e setenta mil cruzeiros),

JRF

em conta vinculada, que só poderá ser levantada mediante apresentação de documento hábil firmado pela LOCADORA, tudo nos termos do documento anexo que fica fazendo parte integrante e complementar do presente instrumento, para todos os fins e efeitos de direito.

13ª. Correrão por conta do LOCATÁRIO todas as despesas com estampilhas, reconhecimento de firmas, etc., assim como o sêlo devido neste contrato e os que o forem nas suas eventuais prorrogações. Na ocorrência dessa hipótese, ficará, ainda, o LOCATÁRIO obrigado a reforçar o depósito de que trata a cláusula 12ª. (décima segunda), de modo a que o mesmo seja sempre igual ao valor do aluguel de 3 meses.

E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente em 2 (duas) vias de igual teor para um só efeito, na presença das testemunhas abaixo. O sêlo devido será pago por verba no prazo da lei.

Rio de Janeiro, 23 de abril de 1962

IPÊS-INSTITUTO DE PESQUISAS E ESTUDOS SOCIAIS

LOCATÁRIO:

José Rubem Carneiro, filho de
José e Maria Carneiro

LOCADORA:

Companhia Imobiliária Metropolitana

Comunicação de Reconhecimento

TESTEMUNHAS:

MINISTÉRIO DA FAZENDA
RECEITA DO DISTRITO FEDERAL
SEÇÃO DE PREPARO DA ARRECAÇÃO (S. P. A.)
TURMA DE RECEITAS (T. V.)
8.207.000,00
Este documento não tem valor legal sem o pagamento de sêlo de 100,00
pela verba no
acôrdo com o conhecimento de recibo na
de
Assentado e Auto
Elencado e Auto
24 4 6
Reconheço a firma
Rio de Janeiro, 24 de maio de 1962
Em test. da verdade

10º OFÍCIO
RUA DEBRET 234 E
TABELIÃO
J. DRAGA
BOEIRA
VÍDO VEIGA
INSTITUTO
LUIZ DO TEIXEIRA
DA SILVA
1º Escrivão Autorizado
JOÃO NARCISO MARTINS
2º Escrivão Autorizado